

# V. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE STUBIČKE TOPLICE

## PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

### Sažetak za javnost

#### UVOD

V. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Stubičke Toplice - u nastavku: ID PPUO Stubičke toplice izrađuju se sukladno ciljevima i programskim polazištima utvrđenim Odlukom o izradi V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Stubičke Toplice ("Službeni glasnik Krapinsko - zagorske županije" br. 28/17 od 31.8.2017.g.).

Područje obuhvata V. Izmjena i dopuna PPUO-a jednako je obuhvatu važećeg Prostornog plana uređenja Općine Stubičke Toplice ("Službeni glasnik Krapinsko - zagorske županije" br. 10/09, 15/10, 17/13, 19/14 i 20/16). Prostorni plan uređenja Općine Stubičke Toplice donesen je 2009. godine i u nekoliko je navrata mijenjan i dopunjavan.

Mjerodavni prostorni planovi šireg područja i više razine, s kojim moraju biti usklađene ove izmjene i dopune su

- Prostorni plan Krapinsko - zagorske županije ("Službene glasnik krapinsko - zagorske županije 4/02, 6/10, 8/15), - u daljnjem tekstu PPKZZ.
- Prostorni plan Parka prirode Medvednica ("Narodne novine br. 89/14),

V. Izmjene i dopune PPUO-a izrađene su sukladno Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19) i ostalim zakonima i propisima koji pokrivaju problematiku prostora za koji se izrađuju.

Izmjene i dopune izrađuju se sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova - u dijelu kojim se propisuju pravna pravila koja se odnose na sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezne prostorne pokazatelje i standard elaborata prostornih planova ("Narodne novine RH" broj 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak, 163/04 i 9/18).

Nositelj izrade V. ID PPUO Stubičke Toplice je Jedinствeni upravni odjel Općine Stubičke Toplice. Stručni izrađivač plana je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

Elaborat V. Izmjena i dopuna PPUO Stubičke Toplice sastoji se od I - Tekstualnog dijela, II - Grafičkog dijela i III - Priloga: Obrazloženja, Sažetka za javnost i Izvješća o javnoj raspravi.

V. Izmjene i dopune PPUO-a sastavni su dio Prostornog plana uređenja Općine Stubičke Toplice, a primjenjuju se u segmentima koji su V Izmjenama i dopunama PPUO-a utvrđeni u grafičkom i tekstualnom dijelu (dijelovi Prostornog plana zamjenjuju se kao što je određeno izmjenama i dopunama).

#### POLAZIŠTA

Polazišta V. Izmjena i dopuna proizlaze iz odluke o izradi V. Izmjena i dopuna PPUO Stubičke Toplice ("Službeni glasnik Krapinsko - zagorske županije" br. 28/17 od 31.8.2017.g.).

Izradi V. Izmjena i dopuna PPUO Stubičke Toplice pristupilo se radi:

- rješavanja zahtjeva fizičkih i pravnih osoba za prenamjenu zemljišta te u vezi navedenog preispitivanje mogućnosti ograničenog proširenja građevinskih područja,
- usklađenja tekstualnog i grafičkog dijela plana sa Zakonom o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19) i Zakonom o gradnji ("Narodne novine" br. 153/15 i 20/17 i 39/19) te ostalim podzakonskim propisima,

- usklađenja plana s Prostornim planom Krapinsko - zagorske županije i Prostornim planom Parka prirode Medvednica (usklađenje planskih rješenja i uvjeta za zahvate prema uvjetima plana šireg područja i više razine za sve neusklađene dijelove).
- usklađenja plana s Uredbom o ISPU ("Narodne novine" br. 115/15), što podrazumijeva prebacivanje kartografskih prikaza plana na novu digitaliziranu podlogu u HTRS sustavu.

Navedenim razlozima za izradu V. Izmjena i dopuna PPUO Stubičke Toplice određeni su ujedno i ciljevi, u skladu s kojima se žele utvrditi uvjeti i valjane pretpostavke za razvoj i unapređenje stanja u prostoru Općine Stubičke Toplice u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Polazišta V. Izmjena i dopuna PPUO Stubičke Toplice proizlaze i iz zahtjeva javnopravnih tijela koja su, temeljem posebnih propisa, svojim zahtjevima sudjelovala u postupku izrade Izmjena i dopuna.

Pristigli zahtjevi javnopravnih tijela su sagledani i s obzirom na usklađenost sa prostorno-planskom dokumentacijom šireg područja (Prostorni plan Krapinsko - zagorske županije i Prostorni plan Parka prirode Medvednica) ugrađeni su u tekstualni i grafički dio Plana.

Nositelj izrade prikupio je u razdoblju od 2014. do 2019. godine 100-ak zahtjeva pravnih i fizičkih osoba koji su se u proteklom periodu očitovali na različite dijelove važećeg plana te ih je dostavio stručnom izrađivaču, koji je nakon analize mogućnosti i ograničenja izvršio izmjene važećeg plana sukladno traženom.

U skladu s Odlukom o izradi, temeljem navedenog usklađenja Plana sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19), izvršeno je usklađenje građevinskih područja sa navedenim Zakonom.

Člankom 201. Zakona određeno je da su jedinice lokalne samouprave dužne dopuniti prostorne planove uređenja na način da odrede neuređene dijelove građevinskih područja i izgrađene dijelove tih područja planirane za urbanu preobrazbu u skladu sa Zakonom.

Ovim izmjenama i dopunama revidirat će se sva građevinska područja na području Općine i uskladit sa stvarnim stanjem na terenu na način da će se odrediti stvarni izgrađeni dijelovi građevinskog područja te će se unutar neizgrađenog dijela odrediti neuređeni dijelovi za koje se propisuje obaveza izrade urbanističkog plana uređenja odnosno područja za koja će se propisani uvjeti zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja.

Usklađenje sa zakonom izvršiti će se i u tekstualnom dijelu plana u smislu usklađenja pojmova, definicija i uvjeta za uređenje prostora.

## CILJEVI

Osnovni cilj ovih izmjena i dopuna je kroz analizu mogućnosti i ograničenja, s obzirom na odredbe Zakona, odredbe Prostornog plana Krapinsko - zagorske županije i Prostornog plana Parka prirode Medvednica, preispitati postojeća planska rješenja vezano za niz tematskih područja, od koji se ističu, mogućnost ograničenog proširenja građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja te redefiniranja uvjeta gradnje unutar navedenih područja, korekcija zona za izdvojene namjene unutar naselja te izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, definiranje uvjeta za gradnju izvan građevinskog područja, redefiniranje rješenja prometne i komunalne infrastrukture i drugo.

Mogućnost formiranja novih građevinskih područja, odnosno proširenja postojećih, ovisi o odredbama Zakona i PPIŽ-a te je bilo potrebno utvrditi je li formiranje takvih građevinskih područja moguće.

Jedan o ciljeva temeljem Odluke o izradi je usklađenje Plana s Informacijskim sustavom prostornog uređenja (ISPU). Obzirom da važeći plan nije topološki uređen, izvršena je topološka obrada važećeg plana na novim podlogama u HTRS96/TM projekciji koje je nositelj izrade pribavio od Državne geodetske uprave.

Slijedom navedenog, ovim izmjenama i dopunama, izmijenjeni su svi kartografski prikazi Plana, te je s obzirom na usklađenje plana s Prostornim planom više razine (Prostorni plan Parka prirode Medvednica) i unošenja dodatnog sloja podataka na kartografske prikaze redefiniran broj kartografskih prikaza Plana.

Broj kartografskih prikaza Građevinskih područja radi bolje preglednosti smanjen je sa pet prikaza na dva kartografska prikaza.

## Redefiniranje granice građevinskih područja naselja i dijelova naselja, kao i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja uz izmjenu uvjeta gradnje

### GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Tablica sa prikazom površina građevinskih područja naselja (izgrađeni i neizgrađeni dio) te postotkom izgrađenosti po statističkim naseljima na području Općine Stubičke Toplice - **važeći Plan**

br.	Statističko naselje	Površina GPN-a (ha)	Izgrađeni dio GPN-a (ha)	Neizgrađeni dio GPN-a (ha)	Postotak izgrađenosti (%)
<b>Općina Stubičke Toplice</b>					
1.	Pila	38,26	24,98	13,28	65,3
2.	Sljeme*	2,32*	2,32	0,00	100
3.	Strmec Stubički	112,09	66,56	45,53	59,4
4.	Stubičke Toplice	152,07	117,90	34,17	77,7
	<b>Ukupno</b>	<b>304,74</b>	<b>211,76</b>	<b>92,98</b>	<b>69,5</b>

Mogućnost proširenja građevinskog područja naselja definirana je člankom 43. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19) kojim je definirano da je građevinsko područje moguće proširiti ako je postojeće područje izgrađeno više od 50% svoje površine.

Temeljem navedenog vidljivo je da sva četiri naselja unutar Općine zadovoljavaju uvjet od minimalno 50% izgrađenosti te ih je moguće proširiti za do 30% njihove površine.

Tablica sa iskazom redefiniranih površina građevinskih područja naselja po statističkim naseljima na području Općine Stubičke Toplice - **izmjene i dopune -prijedlog proširenja građevinskog područja**

br.	Statističko naselje	Površina GPN-a (ha)	Izgrađeni dio GPN-a (ha)	Neizgrađeni dio GPN-a (ha)	Postotak izgrađenosti (%)
<b>Općina Stubičke Toplice</b>					
1.	Pila	43,05	25,05	17,55	59,2
2.	Sljeme*	0,00	0,00	0,00	-
3.	Strmec Stubički	116,99	67,76	49,29	57,9
4.	Stubičke Toplice	155,44	117,35	38,09	75,5
	<b>Ukupno</b>	<b>315,48</b>	<b>210,61</b>	<b>104,87</b>	<b>66,7</b>

### Određivanje građevinskih područja u skladu sa Zakonom

U građevinskim područjima na području Općine Stubičke Toplice, prema pokazateljima stanja u prostoru iz novijih katastarskih i ortofoto podloga, sa detaljnošću u mjerilu 1:5000, utvrđeni su izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskih područja naselja.

Unutar neizgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, temeljem propisanih pravila i Zakona utvrđeni su neuređeni dijelovi neizgrađenog građevinskog područja za koje je utvrđena obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja te neizgrađeni dijelovi građevinskog područja za koje su određeni uvjeti provedbe zahvata u prostoru detaljnošću propisanom za Urbanističkog plan uređenja.

Temeljem navedenih izmjena, u grafičkom dijelu plana, izmijenjeni su kartografski prikaz broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:25000 i kartografski prikazi 4.1. i 4.2. Građevinska područja u mjerilu 1:5000.

U skladu s navedenim izmjenama koje su se odnosile na grafički dio Plana u Odredbama za provođenje izvršene su korekcije uvjeta za uređenje prostora odnosno definiranja uvjeta gradnje u građevinskim područjima naselja.

### Građevinska područja za izdvojene namjene unutar naselja

Planom su unutar građevinskog područja naselja određene odnosno redefinirane zone koje se svojom veličinom, strukturom i načinom korištenja razlikuju od ostatka naselja. Navedene zone prikazane su na kartografskom prikazu 1.

Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:25000 i kartografskim prikazima 4.1. i 4.2. Građevinska područja u mjerilu 1:5000.

U odredbama za provođenje određeni su uvjeti i način gradnje građevina unutar zona za izdvojene namjene unutar naselja.

### **Izdvojena građevinska područja izvan naselja**

#### Gospodarska namjena

Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene određena ovim planom su:

- građevinska područja ugostiteljsko - turističke namjene
- **T1 -hotel**:- T1<sub>5</sub> - zona zdravstvenog turizma - **T3 -kamp**:- T3<sub>1</sub> - zona kampa - 0,95 ha
- građevinska područja poslovne namjene -
- **pretežito uslužne (K1)** - K1<sub>3</sub> - zona Macanjka
- **komunalno - servisne (K3)** - K3<sub>1</sub> - zona Strmec Stubički 1 (reciklažno dvorište), K3<sub>2</sub> - zona Strmec Stubički 2

U zonama gospodarske - poslovne pretežito komunalno - servisne namjene (K3) Planom je omogućen smještaj komunalnih djelatnosti - reciklažno dvorište, servisnih djelatnosti, djelatnosti servisa i skladištenja, spremišta, sjedišta i uprave komunalnih poduzeća i sl. sadržaja. U sklopu komunalno servisne zone K3<sub>1</sub> Strmec Stubički 1 izgrađeno je reciklažno dvorište. U odredbama za provođenje određeni su uvjeti i način gradnje za navedene zone.

Planom je za neizgrađeni i neuređeni dio izdvojenog građevinskog područja gospodarske - poslovne namjene pretežito uslužne - K1<sub>3</sub> Macanjka propisana obaveza izrade urbanističkog plana uređenja. U odredbama za provođenje određeni su krovni uvjeti gradnje za navedenu zonu.

Za utvrđeno izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko - turističke namjene T1<sub>5</sub> - zona zdravstvenog turizma propisuje se obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, kako bi se utvrdile planske mjere i uvjeti gradnje građevina unutar tog građevinskog područja. U odredbama za provođenje definirane su smjernice odnosno određeni su krovni uvjeti gradnje za navedenu zonu.

#### Sportsko- rekreacijska namjena

Radi usklađenja sa Prostornim planom Parka prirode Medvednica kao planom šireg područja i više razine, planom su unutar područja Parka prirode Medvednica razgraničena slijedeća izdvojena građevinska područja izvan naselja za odmor i rekreaciju (R2) i (R3):- R2<sub>1</sub> - Kapelšćak, R2<sub>2</sub> - Vidak, R2<sub>3</sub> -Lojzekov izvor, R2<sub>4</sub> -Kulmerica, R2<sub>5</sub> -Hunjka, R2<sub>6</sub> - Puntijarka, R2<sub>7</sub> -Pila, R3<sub>1</sub> -Skijaški Kompleks.

Planom je razgraničeno područje R2<sub>6</sub> Kompleksna ulazna zona Pila za istraživanje površine 1,15ha. Navedeno područje odmora i rekreacije određeno je kao ključni prometni punkt za posjetitelje vršnog dijela Parka prirode. Unutar područja ulazne zone planirana je gradnja novih građevina - građevine prometnog terminala s pratećim sadržajima (uslužni, trgovački, informativni i drugi) za koju su u odredbama za provođenje određeni uvjeti i način gradnje.

Izdvojena građevinska područja izvan naselja razgraničena su na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:25000 i kartografskim prikazima 4.1. i 4.2. Građevinska područja u mjerilu 1:5000.

### **Gradnja izvan građevinskog područja**

U odredbama za provođenje definirane su površine odnosno građevine za koje se ne određuju građevinska područja. Planom je izvan građevinskog područja omogućena gradnja stambenog gospodarskih građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti i seoskog turizma na seoskim gospodarstvima te su redefinirani su uvjeti za izgradnju farmi i zgrada za uzgoj životinja, staklenika i plastenika, spremišta alata i ostalih građevina u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti.

Planom je izvan građevinskog područja razgraničena površina ekspoatacijskog polja - Kamenolom "Jelenje vode" koja se nalazi unutar područja Parka prirode Medvednica. U odredbama za provođenje definiran je način korištenja temeljem kojeg se nakon završetka odobrene eksploatacije propisuje provođenje sanacije kamenoloma. Propisana je prenamjena kamenoloma u područje sporta i rekreacije prvenstveno za potrebe Parka prirode

Izvan građevinskog područja razgraničena je površina posebne namjene koja predstavlja dio vojnog kompleksa Puntjaraka.

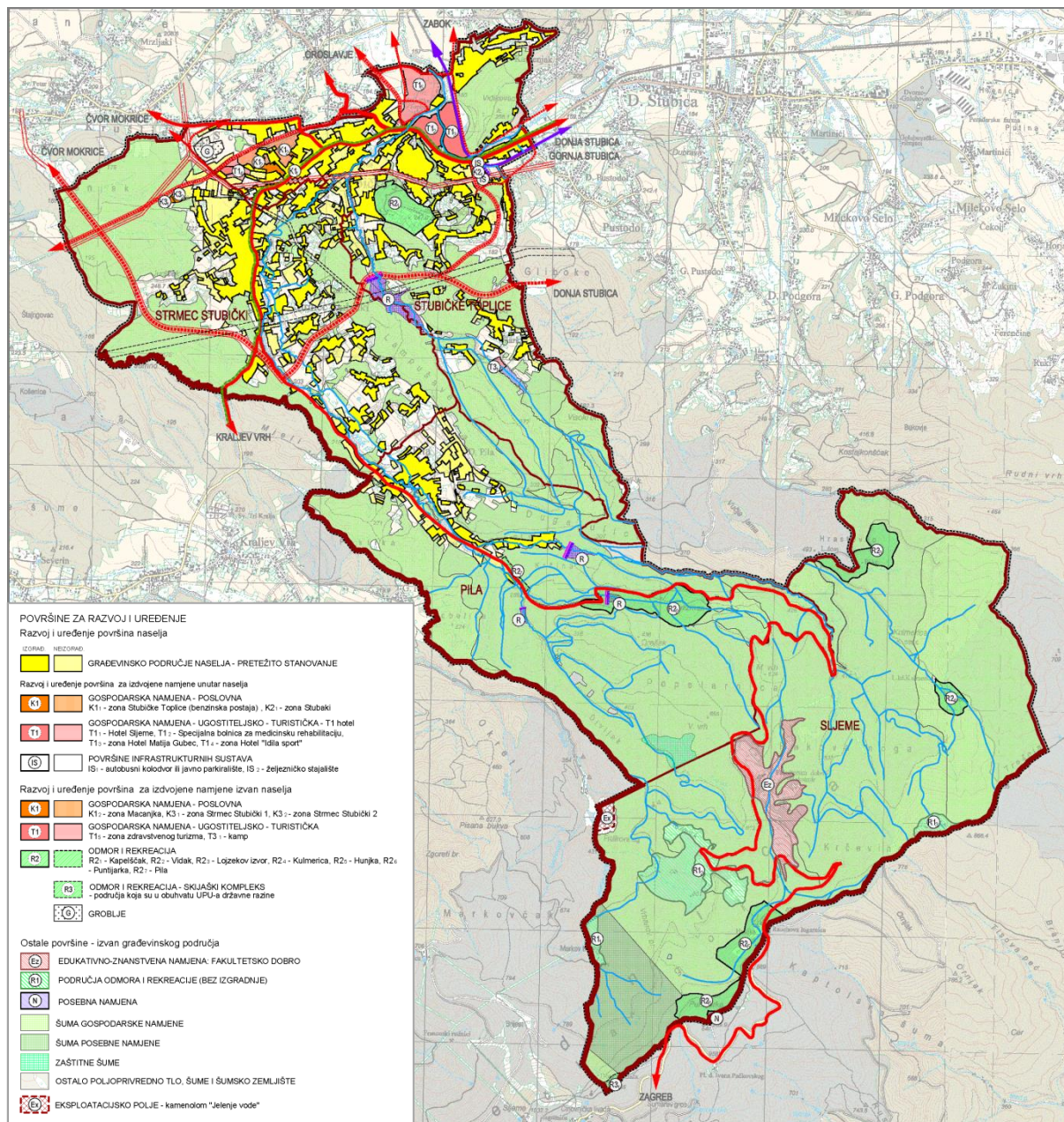
Također, izvan građevinskog područja razgraničena je površina edukativno znanstvene namjene na području fakultetskog dobra koja se nalazi unutar područja Parka prirode Medvednica. Planom je definiran način korištenja i

uređenja područja Fakultetskog dobra unutar kojeg je omogućena proizvodnja ratarskih, industrijskih, krmnih i energetskih kultura te uzgoj stoke u edukativne i znanstveno istraživačke svrhe.

Planom su izvan građevinskog područja razgraničene slijedeće rekreacijske površine odnosno područja odmora i rekreacije (R1): R11. Markov travnik, R12. Horvatove Stube, R13. Stol. Navedene površine nalaze se unutar područja Parka prirode Medvednica.

Za područja odmora i rekreacije R1 u skladu sa Prostornim planom Parka prirode Medvednica, definirani su uvjeti i način korištenja temeljem kojih unutar navedenih područja nije moguća gradnja građevina visokogradnje.

Unutar područja odmora i rekreacije omogućen je smještaj pješačkih i biciklističkih i trim staza, odmorišta, zaklona, urbane opreme te ostalih sadržaja vezanih uz rekreacijsku djelatnost.



Kartografski prikaz br. 3.4. Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite (izmjene i dopune - prijedlog)

### Preispitivanje i ažuriranje infrastrukturnih sustava

Izmjenama i dopunama PPUO Stubičke Toplice izvršene su korekcije u segmentu infrastrukturnih sustava, i to: prometnog, energetskog te vodnogospodarskog sustava, a radi:

- usklađenja s Prostornim planom područja posebnih obilježja Parka prirode Medvednica (u nastavku: PPPPO),
- usklađenja s Prostornim planom Krapinsko-zagorske županije (u nastavku: PPKZŽ),
- važećom zakonskom regulativom iz segmenta pojedinog infrastrukturnog sustava,
- uvrštavanja dostavljenih smjernica i zahtjeva javnopravnih tijela, te
- usklađenja s ostalim dijelovima Odredbi za provođenje.

Korekcije tekstualnog dijela Plana odnose se na poglavlje 5. Uvjeti za utvrđivanje koridora ili trasa i površina infrastrukturnih sustava te pojedine dijelove drugih poglavlja unutar kojih se utvrđuju uvjeti za planiranje i gradnju površina i koridora pojedinih infrastrukturnih sustava ili uvjeti priključenja na iste.

Osim navedenih izmjena, Planom su redefinirana područja obavezne izrade urbanističkih planova uređenja u skladu sa Zakonom te su definirani dijelovi građevinskog područja za koja su propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za UPU.

### **Zaštita prirodnih vrijednosti i kulturno - povijesnih cjelina**

Izmjenama i dopunama dio Plana koji obuhvaća zaštitu krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno - povijesnih cjelina usklađen je i ažuriran sa Prostornim planom Parka prirode Medvednica, te je revidirana zaštita na lokalnoj razini. Podaci su nadopunjeni sa podacima iz Prostornom plana Krapinsko-zagorske županije te podacima i planskim smjericama Konzervatorskog odjela u Krapini.

Dio Plana koji obrađuje prirodne i krajobrazne vrijednosti nadopunjen je sa podacima iz Prostornog plana Parka prirode Medvednica i zahtjevom Ministarstva zaštite okoliša i energetike koji obuhvaća između ostaloga i ekološku mrežu. Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/13, 105/15) na kartografske prikaze i u odredbe za provođenje uvrštena su područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (POVS) - HR 2000583 Medvednica. Navedeni su ciljevi očuvanja te su redefinirane mjere zaštite.

### **Ostale izmjene i dopune**

Ostale izmjene i dopune odnose se na usklađivanje svih segmenata sa odredbama Zakona, Prostornog plana Krapinsko - zagorske županije i prostornog plana Parka prirode Medvednica te zahtjevima javnopravnih tijela. Također, određene izmjene uvjeta i načina gradnje koje se odnose na ispravke i unaprjeđenja u pojedinim segmentima, a u svrhu nedvojbenog tumačenja i provedbe plana (odnosi se npr. na usklađenje tekstualnog i grafičkog dijela, usklađenje pojedinih odredbi odnosno uvjeta za zahvate, objavu posebnih propisa, nazive iz posebnih propisa, ispravak tehničkih greški i sl.).